

Gemeinde Erharting
Landkreis Mühldorf a. Inn



Ergänzungssatzung
„ Nördlich der Pfarrgasse “



Luftbild Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Planverfasser:
Manfred Preitenwieser, Planungsbüro für Hochbau
Kellerweg 16, 84494 Neumarkt-Sankt Veit
Tel: 08639-8333
info@preitenwieser.de

Neumarkt-Sankt Veit, 16.09.2020

Die Gemeinde Erharting erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 folgende

Ergänzungssatzung „Nördlich der Pfarrgasse“ der Gemeinde Erharting nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 16.09.2020 ist Bestandteil dieser Satzung

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der gemäß §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß §1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach §30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB ; beim einfachen Bebauungsplan nach §30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung nach § 5 BauNVO festgelegt.

1.1 Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

1.2 Höhe der baulichen Anlagen.

Die zulässige Wandhöhe ab OK FFB beträgt maximal 6,2 m

§ 4 Festsetzungen

(1) Vorhaben im Sinne der § 1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

(2) Es sind nur Einzelhäuser zugelassen. Aufgrund des ländlichen Charakters sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

(3) Erschließungsvoraussetzungen: Die Gebäude sind vor der Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen. Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

(4) Immissionen: Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

(5) Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen.

(6) Festsetzungen durch Planzeichen:

- a)  Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
- b)  Zu pflanzende Einzelbäume und Sträucher
Zu verwenden sind heimische Arten.

(7) Hinweise durch Planzeichen:

- a)  Flurstücksgrenze
- b) **815** Flurnummer
- c)  bestehendes Gebäude (Wohnhaus)
- d)  bestehendes Gebäude (Nebengebäude)
- e)  vorgeschlagener Baukörper
- f)  Überschwemmungsgebiete
- g)  Biotopkartierung

§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird die Eingriffsregelung nach den Empfehlungen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (STMU 2001) angewendet.

Vorgesehen auf dem Grundstück sind die Errichtung eines Wohnhaus mit zwei Garagen. Es wird von einer zulässigen Grundflächenzahl von höchstens 0,35 ausgegangen.

Der Bereich der Satzung wird bis dato als intensive Grünfläche genutzt.
Kategorie I Typ B ,Gebiete geringerer Bedeutung , niedriger Versiegelungsgrad
Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Als Ausgleichsfläche werden 30% der versiegelten Fläche veranschlagt.
Grundstücksfläche 1100 m² x 0,3 = Größe Ausgleichsflächen mind. 330 m²
Gewählt wird die Pflanzung von Hecken am nördlichen und am östlichen Geltungsbereich.
Pflanzverband mind. 3 reihige Hecke, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m.
Es ist ausschließlich autochthone Pflanzware (Vorkommensgebiet 6,1 „Alpenvorland“, aut-09.00 EAB) zulässig. Zeitpunkt der Herstellung nach Baunutzungsaufnahme.
Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laub/Obstbaum lt. Artenliste zu pflanzen.

Weitere Schutzgüter, Artenschutzrecht oder Gebietsschutz sind nicht erheblich betroffen und daher ist keine zusätzliche Kompensation notwendig.

Laubbäume

Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16

Obstbau-Hochstämme , alte lokale Sorten	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus in Arten	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne

Sträucher

Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingr. Weissdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa in Arten	Wildrosen in Artenliste
Sabucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3. BauGB in Kraft.

Erharting , den

.....
Matthias Huber 1. Bürgermeister

Hinweise:

Das Merkblatt hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, u.a. Abschnitt 6, ist zu beachten.

Begründung der Satzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB

Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:

Die Ergänzungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:

Im Ortsbereich Erharting ergibt sich ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung. Die Gemeinde Erharting möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. In dem Bereich ist schon Wohnbebauung vorhanden, die Entstehung einer Splittersiedlung ist soweit nicht zu befürchten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude sowie Wohnungserweiterungen begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne einer Schließung von Baulücken.

Umwelt- und Landschaftsschutz: Eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch eine Angabe, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Ergänzungssatzung weder begründet noch vorbereitet.

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die Ergänzungssatzung „Nördlich der Pfarrgasse“ mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 34 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die Ergänzungssatzung „Nördlich der Pfarrgasse“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Erharting, den

–Siegel–

Matthias Huber 1. Bürgermeister

Lageplan zur Ergänzungssatzung "Nördlich der Pfarrgasse"

